

VASTINERAPORTTI

Viranomaislausunnot ja -kommentit, kaavaluonnos 23.8.-13.9.2012

1. Tampereen Sähköverkko Oy, Paavo Kastemaa:

Muodostettavalle tontille tulee tehdä 30 m² et-merkintä muuntamo varten. Sähköliittymäjärjestelyistä tulee olla yhteydessä verkkoyhtiöön heti projektin alkuvaiheessa.

Vastine:

Muuntamon sijoitusmahdollisuuksista on oltu yhteydessä sähkölaitokseen lausunnon antamisen jälkeen. Lausunnossa esitetyn ratkaisun ohella muuntamo voi sijaita myös rakennuksen sisällä, mikä olisi kaupunkikuvallisesti parempi ratkaisu. Asemakaavaan lisätään tarkoitukseen soveltuva uusi kaavamerkintä.

2. Tampereen kaupunki / Yleisten alueiden suunnittelu, Raija Tevaniemi:

Ei huomauttamista.

3. Tampereen kaupunki / Ympäristönsuojelu, Marjatta Salovaara:

Oleskelupihoilla ja -parvekkeilla ei ole otettu huomioon yöaikaista melun ohjearvoa (50 dBA) junan kolina mukaan lukien. Lisäksi on huomattava, että asuntoja on voitava tuulettaa hiljaiselta puolelta ja ilmanvaihtohormien aiheuttama melu huomioitava kokonaisuudessaan. VAK-riskitarkastelu ei ole kaava-aineistossa, joten sen perusteella tehtyjä johtopäätöksiä ei voi kommentoida.

Vastine:

Kaavassa annettavia melutasoja ja melunsuojausta koskevia määräyksiä täydennetään koskemaan myös yöajan melutason ohjearvoja. Meluselvitystä täydennetään mm. käytettävien ohjearvojen (vanha alue) sekä iv-hormien melutason huomioimisen ja parvekelasien ääneneristävyyden osalta. Hiljaiseen suuntaan tuulettamista ei pidetä tässä kohteessa olennaisena, koska rakennuksessa tulee joka tapauksessa olemaan koneellinen ilmanvaihto. Kaavaselostuksen liitteeksi lisätään Ratapihankadun VAK-riskitarkastelun tiivistelmä.

4. Pirkanmaan maakuntamuseo, Tuija-Liisa Soininen ja Hannele Kuitunen:

Uudisrakentaminen liittyy muihin lähialueella vireillä oleviin tornirakennushankkeisiin. Rastin hanketta tulee vielä tarkastella osana näiden hankkeiden muodostamaa kokonaisuutta ja arvioida huolellisesti missä määrin Tampereen kaupunkikuva kestää muutosta näin laajan tornirakentamisen muodossa. Korkean rakentamisen selvitys ja sen johtopäätökset tulee ottaa huomioon myös ratkaistaessa Rastin korttelin kehittämistä. Hankkeen vaikutuksia kulttuurihistoriallisesti arvokkaaseen ympäristöön tulee arvioida vielä esitettyä tarkemmin ja konkreettisemmin. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää kaupunkikuvallisesti herkkään ja mittakaavallisesti pienimuotoiseen rautatieläisten rakennuksien muodostamaan kokonaisuuteen (Seuraintalo Morkku, vanha puinen asuinrakennus ja Lompanlinna). Hankealueen välittömässä läheisyydessä ja vaikutusalueella on myös useita muita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita kokonaisuuksia (Hämeenkatu, rautatieasema ympäristöineen, Tullinaukio, Itsenäisyydenkadun varren arvorakennukset), jotka tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Tarkennetut vaikutusarviointit tulee toimittaa Pirkanmaan maakuntamuseolle nähtäväksi. Kaavaehdotus tulee lähettää lausunnot Pirkanmaan maakuntamuseoon.

Vastine:

Kulttuuriympäristöön kohdistuvien vaikutusten arviointeja tarkennetaan ja RKY-alueiden kuvaukset lisätään kaavaselostukseen. Viitesuunnitelman jatkokehittelyssä kiinnitetään huomiota lausunnossa mainittuun rautatieläisten rakennusten suunnasta avautuvaan näkymään. Vaikutusten arvioinnissa pyritään ottamaan mahdollisimman hyvin huomioon myös muiden aluetta koskevien selvitysten ja suunnitelmien johtopäätökset (mm. korkean rakentamisen selvitys, osayleiskaavaan liittyvä kulttuuriympäristöselvitys ja Ratapihankadun asemakaava).

5. Aluepelastuslaitos, Pekka Mutikainen:

Ei huomauttamista.

Osallisten mielipiteet (kooste asiakokonaisuuksista), kaavaluonnos 23.8.-13.9.2012

1. Jukka Ollikainen:

Kaava mennyt huonompaan suuntaan kilpailuaineistosta, jossa torniosa oli vielä hoikka ja poikkeavan muotoinen. Nyt torniosa on paksuuntunut ja muuttunut tyyppilliseksi ja tylsäksi. Rakennustapaohjeessa tulisi ottaa voimakkaammin kantaa elementtisaumoihin, parasta olisi tehdä julkisivut paikan päällä. Nyt on vaarana, että julkisivut tehdään elementeistä ja häivytetään saumoja vähän jälkepäin, mikä on mahdollista rakennustapaohjetta rikkomatta.

Vastine:

Viitesuunnitelmasta on laadittu ennen kaavan ehdotusvaihetta uusia versioita, joissa tutkittiin erityisesti torniosan mittasuhteiden parantamista. Asemakaavamääräyksiä ja rakentamistapaohjetta täydennetään uusien viitesuunnitelmien perusteella mm. rakennuksen massoittelemalla ja julkisivujen käsittelyllä osalta. Paikalla rakentaminen ei ole tässä kohteessa teknisesti mahdollista. Elementtisaumojen näkyvyyttä voidaan häivyttää esimerkiksi pintakäsittelyllä (vrt. Scandic) ja rikkomalla elementtijaon säännöllisyyttä.

2. Asko Vanhatalo:

Kaavan rakennusoikeus on ylimitoitettu. Kaivokadun sulkeminen ei noudata nykyisiä yleisiä suuntaviivoja alueen suunnittelulle, jossa Kaivokadusta on luonnosteltu esplanadi -tyyppistä kävelykatua. Hankkeessa pitäisi palata taaksepäin ja katsoa suunnittelukilpailun antia uudestaan, sekä miettiä massoittelemalla Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun varteen. Rastin korttelin tulisi olla jalan läpikuljettavissa vuorokauden ympäri.

Vastine:

Rakennusoikeuden määrän huomattava lisäys on tässä kohteessa tehty harkitusti, ja se edellyttää laadullisesti erittäin korkeatasoista toteutusta. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumiseen on kiinnitetty kaavan ja rakentamistapaohjeen jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Viitesuunnitelmasta on laadittu ennen kaavan ehdotusvaihetta uusia versioita, joissa tutkittiin erityisesti torniosan mittasuhteiden parantamista. Itsenäisyydenkatuun rajautuvan rakennuksen massoittelemalla on mm. kaupunkikuvatoimikunnassa ja muussa suunnitelmasta saadussa palautteessa pidetty onnistuneena, eikä ratkaisun muuttamiselle nähdä olevan tarvetta.

Tontin/rakennusten läpikulku mahdollisuuden sitomisen liiketilojen aukioloon ja sisäpihan aitaamisen tavoitteena on ympäristön rauhoittaminen ja turvallisuuden lisääminen. Suunnittelualueen kohdalta ei ole mahdollista järjestää Itsenäisyydenkadun yli tai ali jatkuvaa yhteyttä. Kevyttä liikennettä ei ole järkevää ohjata tontin läpi suoraviivaisesti Kaivokadun linjasta jatkaen pisteeseen, jossa sisäpihan ja Itsenäisyydenkadun välinen korkeusero ja risteävä jalkakäytävä aiheuttaisivat merkittäviä esteettömyys- ja turvallisuusongelmia.

3. Pauli Kauppinen:

Kaavailtu suunnitelma tuo laadukkaasti toteutettuna kaivattua yhtenäisyyttä Itsenäisyydenkadun julkisivuun. Liiketilojen ja asumisen sekoittaminen tuo kortteliin monipuolisuutta ja lisää palvelutarjontaa. Kaava antaa hyvät raamit tulevalle toteutukselle.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

4. As Oy Asemakeskus, psta hallituksen pj. Erkki Pyyönen:

Myönteistä kaavaehdotuksessa ovat mm. jalankulkuliikenteen väylä Tammelankadulta Itsenäisyydenkadulle tontin leikki-, ulkoilu- ja oleskelualueet ja istutukset, pysäköinnin sijoittelu rakennuksen sisään, pysäköintiliikenteen ohjaus rakennukseen Murtokadun puolelta, Itäpuolen julkisivujen vaalentuminen aiemmista esityksistä. Mielipiteessä esitetyt kysymykset, näkökulmia ja ehdotuksia:

- Torniosan tulisi olla matalampi. Onko torniosa pakollinen, tai onko sen oltava näin korkea, eikä 12-15 kerrosta riittäisi?
- Torniosan tulisi sijaita lähempänä Murtokatua ja nykyisen pohjoisseinälinjauksen tasolla. Voisiko torniosa olla lähempänä Murtokatua, jolloin se peittäisi vähemmän naapurien näköaloja? Poistuvatko AsOy Tampereen Kaivokulman eteläpuolisten ikkunoiden näköalat etelään ja Tullintorille?
- Tehokkuusluku nousee huomattavasti, tuleeko tästä yleisperiaate Tammelan alueella?
- Pysäköintilaitoksen liikenne tulee ohjata Murtokadun puolelta. Mitä tarkoittaa liikenteen

- ohjausmahdollisuus Tammelankadulta? Onko tarkoitus tuoda koko Rastin liikennevirrat Tammelankadulle (liiketilat + muu liikenne)? Onko tarkoitus toissijaisesti sijoittaa maanalaisen pysäköintilaitoksen ajoaukko Kaivokadulle ja ohjata kaikki siitä aiheutuvat liikennevirrat Tammelankatu-Kaivokatu -sektorille?
- Kiinteistön autoliikennettä tulisi ohjata kokonaisvaltaisesti pääosin Ratapihankadulle pohjoiseen ja etelään, ei Vellamonkadulle.
 - Yleisötilaisuudessa 29.8.2012 Tullinkamarilla mainittiin kiinteistön autopaikkojen lukumäärätarpeeksi vain 110 kappaletta, mutta Arkkitehtitoimiston tekemän alkuperäisen mitoituksen, kilpailuohjelman mukaan, niitä pitäisi olla 182 kappaletta (150+32). Mihin puuttuvat (72 kpl) autopaikat tulevat, tarkoittaako se nykyisen tilanteen jatkumista, eli pysäköintiä naapuritalojen pihaille?
 - Eihän ole tarkoitus sijoittaa jätehuoltoa lähelle naapuritonttien rajoja, etenkin lähelle naapureiden alempien kerroksien ikkunoita ja parvekkeita? Jätehuollon pitäisi mahtua sisätiloihin.
 - Miten on ajateltu maanalaisen pysäköintilaitoksen, sekä rakennuksen matalampien osien ilmanvaihdon poistoilman johtamiset siten, ettei niistä tule haittoja naapurikiinteistöille?
 - Naapurikiinteistöille ei saa maanalaisten kaivamsien takia aiheutua halkeamia tai muuta haittaa perustuksille tai muille rakenteille. Miten sijoittuvat maanalaisen pysäköintilaitoksen seinät katutasoon nähden? Tulevatko seinät esimerkiksi Kaivokadun alle, aiheuttaen kaivuutöitä kadulla?
 - Miten on ajateltu nykyisen rakennuksen purkamisen, tuottamatta tarpeettomia ääni-, pöly-, yms. terveyshaittoja lähikiinteistöjen käyttäjille? Kiinteistö tulisi mielestämme "huputtaa" purkuajaksi.
 - Miten lähelle naapurikiinteistöä voidaan rakentaa, haittaamatta yksityisyyttä kuten parvekkeilla oleilua? Entä etäisyys rakennusteknisistä, kuten paloturvallisuussyistä?

Vastine:

Kohde on todettu korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi mm. kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä, Tammelan yleissuunnitelman 1. vaiheessa ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen valmistuneessa korkean rakentamisen selvityksessä. Selvitykseen liittyy myös suosituksia alustavassa hankearvioinnissa ja prosessiohjauksessa käytettävistä strategisten ja hankesuunnittelun kriteereistä, joiden mukaan korkean rakentamisen hankkeilta tullaan jatkossa edellyttämään tavanomaista perusteellisempia selvityksiä mm. kaupunki- ja maisemakuvaan aiheutuvista vaikutuksista, hankkeen tuottamasta lisäarvosta alueen elinvoimaan, toiminnallisuuteen ja viihtyisyyteen, kohteen liittymisestä liikenneverkkoon (erit. saavutettavuus, julkinen liikenne, jalankulkuun ja polkupyöräilyyn käytettävät yhteydet), kohteen ulko-oleskelualueiden järjestämisestä ja liittymisestä laajempaan viherverkkoon, sekä kestävä kehityksen ympäristöllisistä ratkaisuksista (erit. lähiympäristön pienilmaston hallinta). Korkean rakentamisen selvitys hyväksytään keskustan strategisen yleiskaavan yhteydessä, jonka valmistuu tavoitteena olevan aikataulun mukaan aikaisintaan vuonna 2014. Em. kriteeristön täyttymistä tullaan kuitenkin arvioimaan jo tämän hankkeen osalta kaavan ehdotusvaiheessa.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutumiseen on kiinnitetty kaavan ja rakentamistapaohjeen jatkosuunnittelussa erityistä huomiota. Viitesuunnitelmasta on laadittu ennen kaavan ehdotusvaihetta uusia versioita, joissa tutkittiin erityisesti torniosan mittasuhteiden parantamista. Samassa yhteydessä on pyritty huomioimaan paremmin myös naapurikiinteistöjen näkyvien avautumissuunnat ja näkymäsektoreiden laajuus. Rakennusoikeuden määrän huomattava lisäys on tässä kohteessa tehty harkitusti, ja se edellyttää laadullisesti erittäin korkeatasoista toteutusta. Rakennusoikeuden kasvattaminen ei tapahdu "automaattisesti": harkinta on tapauskohtaista, ja tonttitehokkuuden huomattava lisäys edellyttää erityisiä perusteluja jatkossakin.

Kaavan luonnosvaiheessa ajoa pysäköintilaitokseen tontin sisäpihan ja Tammelankadun kautta haluttiin vielä pitää yhtenä tarkasteltavista vaihtoehdoista. Saadun palautteen perusteella tästä vaihtoehdosta kuitenkin luovuttiin ja rakentamistapaohjetta tarkennettiin siten, että pysäköintilaitoksen ajoaukko voidaan sijoittaa ainoastaan tontin Murtokadun puoleiselle puolelle sivulle. Kaavan toteutumisen vaikutus Vellamonkadun liikennemäärään arvioidaan vähäiseksi. Huomattavasti merkittävämpi vaikutus Vellamonkadun liikenteeseen on tulevaisuudessa katuverkon rakennetta muuttavalla Ratapihankadun jatkeella ja siihen liittyvän asemakaavan toteutumisella.

Autopaikkojen määrä perustuu rakennuksen kerrosalaan, joka on nykyisessä viitesuunnitelmassa aiempia suunnitteluvaiheita pienempi. Autopaikkojen tavoitteellista mitoitusta on tutkittu mm. Tammelan yleissuunnitelman 1. vaiheen vyöhyketarkasteluissa. Sen ja Tampereen keskustaa yleisemmin käsitelleen aiemman tarkastelun perusteella kohteeseen sopiva autopaikkamäärä voisi olla nyt esitettyä pienempikin. Kaavamääräykset mahdollistavat pysäköintipaikkojen osoittamisen myös muista lähialueen pysäköintilaitoksista.

Kaavan jatkosuunnittelussa ensisijaisena jätehuoltoratkaisuna pidetään rakennuksen sisään sijoitettavaa jätehuonetta, ja rakentamistapaohjetta on tarkennettu tältä osin. Asemakaavassa on annettu ilmanvaihdon järjestämistä koskevia määräyksiä (mm. raitis- ja poistoilmahormien suuntaus ja melutaso). Tarkempi tekninen toteutus ratkaistaan kuitenkin vasta varsinaisen rakennussuunnittelun (toteutussuunnittelun) ja rakennuslupaprosessin yhteydessä.

Rakennus- ja purkutyöt suunnitellaan siten, että naapurikiinteistöille aiheutuu niistä mahdollisimman vähän haittaa. Mahdollisten rakenteellisten vaurioiden varalta tonttiin rajautuvien rakennusten ja piharakenteiden nykytilanne dokumentoidaan ennen töiden aloittamista, ja naapurikiinteistöjen kanssa tehdään sopimukset rakentamisen aikaisista järjestelyistä ja vastuista. Työmaaajärjestelyistä ja esimerkiksi purkamisaikaisten pöly- tmv. haittojen ehkäisemisestä on esitettävä suunnitelmat rakennus- ja purkulupahakemusten yhteydessä, jolloin myös naapureille varataan tilaisuus tulla kuulluiksi.

Rakennukset sijoitetaan asemakaavassa osoitettujen rakennusalojen sisään. Kaavaluonnoksen yleismääräysten mukaan rakennuksen etäisyys asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään 10 metriä. Paloturvallisuuden edellyttämät suojaetäisyydet ja muut palotekniset ratkaisut tutkitaan tarkemmassa rakennussuunnittelussa ja rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

5. Pekka Nikkilä:

20-kerroksinen rakennus liian korkea ko. ympäristöön – maamerkin ei tarvitse olla korkea. Tavoiteltu rakentamistehokkuus kohtuuton ja kärjistää pysäköintiongelmia. Uuden rakennuksen sijaan pitäisi kunnostaa paikalla nyt olevat käyttöön. Ennen kaavan hyväksymistä tulisi odottaa korkean rakentamisen selvityksen valmistumista, ja sen yhteydessä laadittavien periaatteiden hyväksymistä. Kaavaluonnoksen pysäköintimääräykset tuntuvat alimitoitetuilta. Tarvittavat autopaikat on saatava mitoitettua tontille, ei kadunvarteen.

Vastine:

Kohde on todettu korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi mm. kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä, Tammelan yleissuunnitelman 1. vaiheessa ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen valmistuneessa korkean rakentamisen selvityksessä. Selvitykseen liittyy myös suosituksia alustavassa hankearvioinnissa ja prosessiohjauksessa käytettävistä strategisten ja hankesuunnittelun kriteereistä, joiden mukaan korkean rakentamisen hankkeilta tullaan jatkossa edellyttämään tavanomaista perusteellisempia selvityksiä mm. kaupunki- ja maisemakuvaan aiheutuvista vaikutuksista, hankkeen tuottamasta lisäarvosta alueen elinvoimaan, toiminnallisuuteen ja viihtyisyyteen, kohteen liittymisestä liikenneverkkoon (erit. saavutettavuus, julkinen liikenne, jalankulkuun ja polkupyöräilyyn käytettävät yhteydet), kohteen ulko-oleskelualueiden järjestämisestä ja liittymisestä laajempaan viherverkkoon, sekä kestävä kehityksen ympäristöllisistä ratkaisuista (erit. lähiympäristön pienilmaston hallinta). Korkean rakentamisen selvitys hyväksytään keskustan strategisen yleiskaavan yhteydessä, jonka valmistuu tavoitteena olevan aikataulun mukaan aikaisintaan vuonna 2014. Em. kriteeristön täyttymistä tullaan kuitenkin arvioimaan jo tämän hankkeen osalta kaavan ehdotusvaiheessa.

Korttelin nykyiset rakennukset ovat elinkaarensa loppupäässä, ja niissä harjoitettu liiketoiminta on päättymässä lähiaikoina. Rakennusten säilyttäminen ei ole teknisesti tai taloudellisesti järkevä vaihtoehto. Rakennusoikeuden määrän huomattava lisäys on tässä kohteessa tehty harkitusti, ja se edellyttää laadullisesti erittäin korkeatasoista toteutusta.

Autopaikkojen tavoitteellista mitoitus on tutkittu mm. Tammelan yleissuunnitelman 1. vaiheen vyöhyketarkasteluissa. Sen ja Tampereen keskustaa yleisemmin käsitelleen aiemman tarkastelun perusteella kohteeseen sopiva autopaikkamäärä voisi olla nyt esitettyä pienempikin. Kaavamääräykset mahdollistavat pysäköintipaikkojen osoittamisen myös muista lähialueen pysäköintilaitoksista. Tontin kohdalle ei tulla sijoittamaan lainkaan kadunvarsipysäköintiä.

6. Jussi Paatola:

Alueelle riittää yksi maamerkki. Ratapihankadun suunnittelun yhteydessä on myös puhuttu korkeasta rakennuksesta "maanmerkinä". Nämä suunnitelmat pitäisi koordinoita. Arkkitehdin piirtämät (keksimät) portaat on hieno idea, varsinkin jos muistaa, kuinka Kaivokatu liittyi Puolimatkatankatuun ennen Rastin aikoja (so. 50-luvulla). Kts. vanhoja kuvia. 10-15 kerrosta on tarpeeksi, 15 kerrosta olisi sopiva.

Vastine:

Valmisteluvaiheessa Rastin ja Ratapihan alueita on tutkittu kokonaisuutena mm. pienoismallien avulla. Kohde on todettu korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi mm. kaupunkikuvatoimikunnan käsittelyssä, Tammelan yleissuunnitelman 1. vaiheessa ja kaavaluonnoksen nähtävilläolon jälkeen valmistuneessa korkean rakentamisen selvityksessä. Rastin viitesuunnitelmasta on laadittu ennen kaavan ehdotusvaihetta uusia versioita, joissa tutkittiin erityisesti torniosan mittasuhteiden parantamista. Muutos kuitenkin pyritään toteuttamaan ensisijaisesti muilla keinoilla kuin rakennuksen kerroslukua pienentämällä.

7. Sakari Kestinen:

Kaupunkiraitiotien yleissuunnitelmassa todettiin Itsenäisyydenkadun raitiotien vaativan kadun tasauksen laskua. Kaavassa pitää varautua ajoradan tasauksen laskuun kaupunkikuvallisesti kestäväällä tavalla olettaen raitiotien rakennustöiden käynnistyvän tavoitevuonna 2015.

Vastine:

Raitiotien toteutuessa Itsenäisyydenkadun ja Murtokadun liittymä tullaan todennäköisesti sulkemaan ajoneuvoliikenteeltä, mikä mahdollistaa Murtokadun muuttamisen jalankulku- ja pyöräilypainotteiseksi kaduksi. Itsenäisyydenkadun tasausta ei ole tarkoitus muuttaa muualla kuin varsinaisen raitiotielinjan kohdalla. Ajoratojen ja jalkakäytävän tasaus säilyy nykyisellään, eikä raitiotien rakentamisella ole vaikutusta rakennusten Itsenäisyydenkadun puoleisten julkisivujen käsittelyyn tai esimerkiksi sisäänkäyntien korkeusasemaan.

Viranomaislausunnot ja -kommentit, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.1.-16.2.2012

1. Pirkanmaan maakuntamuseo (vt. museonjohtaja Tuija-Liisa Soininen, tutkija Miinu Mäkelä)

- kaavaympäristön merkittävimmät kulttuuriympäristöarvot ovat paikan historiallinen arvo Tammelan torpan sijaintipaikkana sekä alueen keskeisyyteen perustuva maisemallinen arvo
- Rasti siipirakennuksineen edustaa tasokasta 1960-luvun arkkitehtuuria. Rasti aloitti Puu-Tammelan muutoksen moderniksi asuinalueeksi ja sillä on kulttuurihistoriallista arvoa myös opiskelija-asuntolana. Rastin talo on Suomen ensimmäinen opiskelijoiden keräämin varoin rakentama opiskelija-asuntola, ja se on yhä kyseisessä käytössä. Rasti on osa Tampereen 60-luvulla tapahtunutta muutosta korkeakoulukaupungiksi, jolloin uusia oppilaitoksia ja niihin liittyviä opiskelija-asuntoloita rakennettiin erityisesti Tammelaan ja Kalevaan.
- kaava-alueen suhteella vastapäätä sijaitseviin suojeltuihin Tullikamarin ja Attilan rakennuksiin on erityistä kaupunkikuvallista merkitystä
- Maakuntamuseo pitää valitettavana, että kaupungin maamerkkeihin kuuluva, 60-luvun tamperelaisia ilmiöitä edustava ja arkkitehtonisesti tasokas Rasti aiotaan purkaa
- kaavan selvitysaineistot ovat riittävät ja kaava on lähtökohtaisesti mahdollinen
- Rastin kaupunkikuvallisesti merkittävästä massoitelusta ideoita ammentaneiden uudisrakentamissuunnitelmien todetaan edustavan kulttuuriperinnön jatkumoa Tampereen kaupunkikuvassa
- kaavaluonnos tulee lähettää lausunnonle Pirkanmaan maakuntamuseoon

Vastine: Suunnitelman myötä korostuu Tammelan torpan merkittävä paikka. Rastin talo on inventoitu ja sen rakennushistoriallinen arvo tunnustettu, mutta omistaja on todennut sen vaatimien muutostöiden olevan kustannustehokkuuden kannalta mahdottomia toteuttaa, joten paikalle on suunniteltu uutta, laadukasta rakentamista. Tornitalon sijainti tuo jatkossa muistuman Rastin tornin paikasta. Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt Rastin korttelin suunnitelmia kokouksessaan 15.11.2011, jolloin Itsenäisyydenkadun varren yhtenäistä kattolinjaa ja rauhallista julkisivukäsittelyä pidettiin tärkeinä. Julkisivu antaa Tullikamarin aukiolle rauhallisemman reunan antaen arvoa vanhoille, suojelluille rakennuksille Itsenäisyydenkadun eteläpuolella. Asemakaavaluonnos toimitetaan Pirkanmaan maakuntamuseoon lausunnonle. (EK 4.7.2012)

2. Tampereen kaupunki, Kaupunkiympäristön kehittäminen, Ympäristönsuojelu (ympäristösuunnittelija Marjatta Salovaara)

- rakennusten ulkovaipan äänitasoerovaatimus on syytä selvittää
- tuloilma on syytä ottaa kattotasolta
- syytä pohtia tuloilman suodattamista liikenteen pölypäästöjen takia

Vastine: Suunnitelmista on tehty melu- ja ilmanpuhtaus selvitys, jotka ovat asemakaavan liitteenä. Selvitysten perusteella on asemakaavaan merkitty tarvittavat määräykset ääneneristävydestä sekä ilmanotosta. (EK 4.7.2012)

3. Tampereen Vesi, Tapio Saarni

- tonttien osalta ei huomautettavaa
- Itsenäisyydenkadun alittavaa tunnelia suunniteltaessa otettava huomioon jätevesi- ja sadevesiviemärit ja kaksi vesijohtoputkea (kartta lausunnon liitteenä)

Vastine: Itsenäisyydenkadun mahdollisesti alittava kevyen liikenteen tunneli suunnitellaan siten, että se ei tuo haittaa kadun alla oleville viemäreille tai putkille. (EK 4.7.2012)

4. Pirkanmaan liitto (maakunta-arkkitehti Hanna Djupsjöbacka)

- Pirkanmaan liitolla ei ole kommentoitavaa

Osallisten mielipiteet (kooste asiakokonaisuuksista), osallistumis- ja arviointisuunnitelma 26.1.-16.2.2012

1. As Oy Tampereen Kaivokulma, psta hallituksen pj Miikka Haapa-aho

- kysymyksiä:
 - kuinka lähelle eteläpäätä uusi rakennus on tulossa nykyisessä ehdotuksessa?
 - kuinka lähelle länsiseinän parvekkeita ehdotuksen mukainen rakennus ja sen korkea torni tulevat ?
 - onko talojen väliin jäävä julkisivu todella musta? Länsi- ja eteläpuolen ikkunoista näkyvä musta iso rakennus ei ole kotoisaa - ehdotuksen mukaisena uudisrakennus estää näkymän taloyhtiön eteläpäädyn asunnoista Tullintorille, joka on ollut yksi asukkaiden osakkeen ostoperuste
- uuden rakennuksen kulman tulo kiinni taloyhtiön tonttiin koetaan epämiellyttävänä paloturvallisuuden (pelastustie ja paloauton paikoitus), maiseman, parvekkeiden valoisuuden ja yksityisyyden näkökulmasta
- osakkeenomistajat uskovat, että asunto-osakkeiden arvo laskee ja vuokrausmahdollisuudet heikkenevät, jos taloyhtiö jää ehdotuksen mukaisesti "taskuun" ja ikkunoista näkyy vain naapurirakennuksen seinät
- kaavailtu torni on liian massiivinen ja hallitseva massa, se varjostaa taakse jääviä rakennuksia, nykyisen ehdotuksen mukaisen tornin tapauksessa varjo peittää taloyhtiön rakennusta suurimman osan päivästä
- moititaan sitä, että kaavassa rakennusoikeutta on lisätty huomattavan paljon aikaisemmasta - tontti on melko pieni suunnitellulle huoneistopinta-alalle
- taloyhtiö haluaa muutosten seurauksena purettavaksi As Oy Tampereen Kaivokulman ja hotellikiinteistöön välisen autopaikkarasitteen (MRL 21 luku, 160 §)
- taloyhtiö haluaa avata keskustelun kompensatiomenettelyistä uuden rakennuksen omistavan tahon kanssa mahdollisimman varhaisessa vaiheessa
- edellä esitettyihin kysymyksiin ja mielipiteisiin toivotaan vastinetta (MRL 8 luku 65§)
- taloyhtiö ei voi hyväksyä ehdotusta nykyisessä muodossaan
- rakennusluvan saamista katsotaan vaikeuttavan myös MRL 199 luku, 135 §, kohta 6

Vastine: Osallistumis- ja arviointi vaiheen jälkeen rakennuttaja on käynyt useita keskusteluja As Oy Tampereen Kaivokulman kanssa. Suunnitelmia on kehitetty eteenpäin niin, että taloyhtiön mielipiteet tulisivat mahdollisimman hyvin huomioiduiksi. BST-Arkitehdit ovat tehneet mm. varjotarkastelun, jossa näkyy nykytilanteen ja suunnitellun tilanteen varjostusvaikutus Kaivokulman rakennukseen ja pihaan. Myös näkymiä Kaivokulman parvekkeilta nykytilanteessa ja suunnittelutilanteessa on mallinnettu vaikutusten arvioimiseksi. Sisäpihan julkisivun väri on muutettu vaaleaksi, uuden rakennusmassan matalampaa nivelosaa on entisestään madallettu valoisuuden ja näkymien vuoksi.

Pysäköintirasitteen purkamisesta on käyty As Oy Tampereen Kaivokulman ja Skanskan välillä keskusteluja ja erilaisista yhteisjärjestelyistä mm. jätteidenkeräyksen ja muiden pihajärjestelyjen kanssa on neuvoteltu. Tavoitteena on muodostaa entistä laadukkaampaa ja viihtyisämpää piha-aluetta korttelin keskelle. (EK 4.7.2012)

2. Ville Koskela (As Oy Kaivokulman asukas, osakaan edustaja) sekä Johanna Paananen (As Oy Tampereen Kaivokulman asukas)

- suunniteltu rakennelma on merkittävästi massiivisempi kuin tontilla nyt oleva rakennus
- suunniteltu rakennelma estäisi nykyisen runsaan auringonvaloon pääsyn länsiparvekkeelle ja veisi yksityisyyden parvekkeelta
- suunniteltu rakennus heittäisi varjoon talon päälle etelästä ja lännestä eli käytännössä talon länsi
- parvekkeista on tulossa auringottomia ainakin alimmissa kerroksissa
- uusi rakennus sulkee talon piiloon lähes yhtä korkean muurin taakse
- kesäisin merkittävä tapa pitää asunnot viileänä on hyödyntää asuntojen läpi ja parvekkeiden
- ohitse puhaltava viileä yötuuli. Uuden rakennuksen pelätään estävän ilman vaihtumisen ja aiheuttavan siksi etenkin kesällä haittaa erityisesti länsipuolen asukkaille
- pelkona on, että uuden rakennuksen poistoilma puhalletaan yhteiselle sisäpihalle, jolloin mielipiteen kirjoittajankin asuntoa joutuisi tuulettamaan länsi- ja eteläikkunoiden ja parvekkeiden kautta lämpimällä, epäpuhtaalla poistoilmalla
- mallikuvissa esitetty uuden rakennuksen musta väritys herättää huolta ("Tolkienin painajaismaa Mordor")
- uuden rakennuksen koetaan tulevaan kovin lähelle kirjoittajan taloa, minkä vuoksi paloturvallisuuden ja pelastustien riittävyys epäilyttää
- torniosa tulee havainnekuviissa tontin rajalle eikä sammutusajoneuvolle jää ajoväylää. Kirjoittaja
- toteaa, ettei paloturvallisuutta voi laskea heidän kiinteistönsä varaan mm., koska talon takapihalla on

asukkaiden parkkipaikkoja eikä se ole vapaa ajoväylä. Kirjoittajaa huolettava myös oman talonsa paloturvallisuus ja jääkö talojen väliin riittävän suuri etäisyys tornin kohdalla.

- kirjoittaja toteaa, että asuntoa ostaessaan antoi erityisen suurta arvoa upealle näkymälle keskustaan ja Tullinaukiolle. Suunniteltu muuri estäisi näkymän täysin kaikkiin suuntiin. Näköalan katoamisen pelätään aiheuttavan merkittävää arvonalennusta asunnolle.

Vastine: Korkea osa on kapeampi kuin Rastin nykyinen rakennus. Massoittelu poikkeaa nykyisestä joten tulee arvioida kokonaisuutta. Rakennusoikeuden määrä lisääntyy, mutta suunnittelussa on pyritty huomioimaan naapurikiinteistön valonsaanti ja näkymien säilyminen länteen päin. Näiden vuoksi suunnitelmaan on tutkittu varjotarkastelulla sekä näkymien mallintamisella Kaivokulman parvekkeilta. (liite)

Ilmanvaihto tulee järjestymään kattotasolta, jossa ilma on puhtainta. Yksityiskohtaisia suunnitelmia voi arvioida rakennuslupavaiheessa.

Paloturvallisuus on suunnittelussa huomioitu ja se varmistetaan sekä kaava- että rakennuslupavaiheessa aluepelastuslaitoksen lausunnolla. Lähtökohta suunnittelussa on, että huolto- ja pelastustoimenpiteet hoidetaan kiinteistön omalla tontilla. Ilman rasitesopimuksia ei voi rasittaa naapuritonttia.

Näkymien lisäksi asunnon arvoa muodostaa myös rakennetun lähiympäristön laatu, viihtyisyys ja turvallisuus. Uudet rakennusmassat tulevat suunnitelman mukaan rajaamaan Itsenäisyydenkatua, jolloin piha-alue saadaan rauhoitettua vilkkaan kadun liikennemelulta ja ilmansaasteilta. Sekä rakennusten että piha-alueen rakentamisen korkea laatu pyritään turvaamaan asemakaavan yhteydessä laadittavilla rakentamistapaohjeilla. (EK 4.7.2012)

3. Jorma Laakso

- nykyinen näkymä (Rastin opiskelija asuntolan seinä) ei ole arkkitehtonisesti kiehtova, mutta rakennusmassoittelun massiivisin osaa (torni) sijoittuu Murtokadun varteen ja etäisyys vastakkain sijoittuvista ikkunoista mahdollisimman etäällä
- kirjoittaja esittää, että kaavan mukaan keskustatoimintojen alueeksi maakuuntakaavassa esitetylle alueelle voi tuoda kaavan mukaan myös asumista, mutta nyt kaavan muutosesitys tuo etupäässä lisäasumista (10 000 kem²) eikä yhtään liiketiloja.
- suunnitelma ensisilmäyksellä mielenkiintoinen, mutta vie rakennusmassaa voimakkaasti Kaivokadulle, jolloin entisten ja tulevien asukkaiden parvekkeet olisivat vastakkain ja hyvin lähekkäin. As Oy Kaivokulma jää suunnitelmassa uudisrakennuksen kainaloon.
- rakennusmassan pienentämiseksi esim. Kaivokadun puoleinen torni tulisi madaltaa päämassa korkoon, kuten yleispiirustuksessa esitetään. Myös Murtokadun puoleinen n torni olisi parhaimmillaan 12-15 kerroksisena eikä varjostaisi kohtuuttomasti ympäristöä
- Tampereen keskustan kehittäminen on tärkeää ja projektit yritetään tehdä taloudellisesti kannattaviksi asuinhuoneistoja rakentamalla, mutta näin suuri rakennusoikeuden lisäys on ahneutta

Vastine: Maakuntakaavan keskustatoimintojen alue mahdollistaa asuntojen sijoittamisen tonteille.

Asemakaavassa on osoitettu liiketiloja Itsenäisyyden- ja Murtokadun katutasoon sekä toimistotiloja 2.kerrokseen, kuten keskusta-alueella on ollut käytäntö.

Rakennusmassojen sijoittelussa on pyritty luomaan mielenkiintoinen kauppakuja tontin lounaiskulmasta koilliskulmaan Tammelankadulle. Näin saadaan aikaan säältä suojattu, vaihtoehtoinen yhteys katujen välillä sekä massoittelun myötä saatu aikaan suojaisa piha-alue korttelille.

Tornin korkeudesta on keskusteltu kaupunkikuvatoimikunnassa, jossa todettiin paikan olevan sopiva korkealle rakentamiselle. Tampereen kaupungilla on tekeillä Korkean rakentamisen selvitys (M&Y 2012) jolla pyritään löytämään sopivat paikat ja tavat Tampereen keskusta-alueen korkealle rakentamiselle. (EK 4.7.2012)

4. Ei nimeä

- hieno suunnitelma, eteenpäin vain
- alikulkutunnelissa voisi olla myös liiketiloja, jotta paikat pysyisivät siistimpinä ja estämässä autiotunnelmaa esim. myöhään iltaiisiin; ehkä joku pikaruokapaikkakin
- miksei asematunnelissa ole enemmän liiketiloja, uusi tunneli kolkko nykyisellään; onko palveluja tulossa myöskään uuden tunnelin ja vanhan Itsenäisyydenkadun sisäänmenon välille

Vastine: Merkittiin tiedoksi. Oas-vaiheessa esitetty alikulkuyhteys Itsenäisyydenkadun ali Rastinkorttelin kohdalla on todettu mahdottomaksi toteuttaa. Yhteyttä tutkitaan Pinninkadun linjaan ja se suunnitellaan ja toteutetaan laadukkaana ja turvallisena kevyen liikenteen yhteytenä. Asematunneli ei kuulu kaava-alueeseen. (EK 4.7.2012)

5. Nieminen

- Rastin korttelin kehittäminen esitetyllä tavalla on upea jatkumo Kansi- ja Keskusareena – hankkeille
- kilpailuaineiston mukainen toteuttaminen on erittäin toivottavaa
- korkeammasta rakennuksesta voi hahmotella jopa 30-kerroksisen hyvällä omalla tunnolla
- Itsenäisyydenkadun ylittäminen tällä hetkellä asematunnelin ja seuraavien liikennevalojen välillä
- erittäin vaikeaa, ratkaisuksi haettava rakenteellisia esteitä alikulkua ja luvatonta ylittämistä estämään.
- hyvä, että on lähdetty tekemään maamerkkiä
- toivottavasti ulkonäköön ja materiaalien laatuun muistetaan panostaa
- Itsenäisyydenkadun alkukulkutunneli hyvä asia
- toteaa, ettei paloturvallisuutta voi laskea heidän kiinteistönsä varaan mm., koska talon takapihalla on asukkaiden parkkipaikkoja eikä se ole vapaa ajoväylä. Kirjoittajaa huolettaa myös oman talonsa paloturvallisuus ja jääkö talojen väliin riittävän suuri etäisyys tornin kohdalla.
- kirjoittaja toteaa, että asuntoa ostaessaan antoi erityisen suurta arvoa upealle näkymälle keskustaan ja Tullinaukiolle. Suunniteltu muuri estäisi näkymän täysin kaikkiin suuntiin. Näköalan katoamisen pelätään aiheuttavan merkittävää arvonalennusta asunnolle.

Vastine: Korkea osa on kapeampi kuin Rastin nykyinen rakennus. Massoittelu poikkeaa nykyisestä joten tulee arvioida kokonaisuutta. Rakennusoikeuden määrä lisääntyy, mutta suunnittelussa on pyritty huomioimaan naapurikiinteistön valonsaanti ja näkymien säilyminen länteen päin. Näiden vuoksi suunnitelmaan on tutkittu varjotarkastelulla sekä näkymien mallintamisella Kaivokulman parvekkeilta. Ilmanvaihto tulee järjestymään kattotasolta, jossa ilma on puhtainta. Yksityiskohtaisia suunnitelmia voi arvioida rakennuslupavaiheessa.

Paloturvallisuus on suunnittelussa huomioitu ja se varmistetaan sekä kaava- että rakennuslupavaiheessa aluepelastuslaitoksen lausunnolla. Lähtökohta suunnittelussa on, että huolto- ja pelastustoimenpiteet hoidetaan kiinteistön omalla tontilla. Ilman rasitesopimuksia ei voi rasittaa naapuritonttia.

Näkymien lisäksi asunnon arvoa muodostaa myös rakennetun lähiympäristön laatu, viihtyisyys ja turvallisuus. Uudet rakennusmassat tulevat suunnitelman mukaan rajaamaan Itsenäisyydenkatua, jolloin piha-alue saadaan rauhoitettua vilkkaan kadun liikennemelulta ja ilmansaasteilta. Sekä rakennusten että piha-alueen rakentamisen korkea laatu pyritään turvaamaan asemakaavan yhteydessä laadittavilla rakentamistapaohjeilla. (EK 4.7.2012)

6. Jorma Laakso

- nykyinen näkymä (Rastin opiskelija asuntolan seinä) ei ole arkkitehtonisesti kiehtova, mutta rakennusmassoittelun massiivisin osaa (torni) sijoittuu Murtokadun varteen ja etäisyys vastakkain sijoittuvista ikkunoista mahdollisimman etäällä
- kirjoittaja esittää, että kaavan mukaan keskustatoimintojen alueeksi maakuuntakaavassa esitetylle alueelle voi tuoda kaavan mukaan myös asumista, mutta nyt kaavan muutosesitys tuo etupäässä lisäasumista (10 000 kem²) eikä yhtään liiketiloja.
- suunnitelma ensisilmäyksellä mielenkiintoinen, mutta vie rakennusmassaa voimakkaasti Kaivokadulle, jolloin entisten ja tulevien asukkaiden parvekkeet olisivat vastakkain ja hyvin lähekkäin. As Oy Kaivokulma jää suunnitelmassa uudisrakennuksen kainaloon.
- rakennusmassan pienentämiseksi esim. Kaivokadun puoleinen torni tulisi madaltaa päämassa korkoon, kuten yleispiirustuksessa esitetään. Myös Murtokadun puoleinen n torni olisi parhaimmillaan 12-15 kerroksisena eikä varjostaisi kohtuuttomasti ympäristöä
- Tampereen keskustan kehittäminen on tärkeää ja projektit yritetään tehdä taloudellisesti kannattaviksi asuinhuoneistoja rakentamalla, mutta näin suuri rakennusoikeuden lisäys on ahneutta

Vastine: Maakuntakaavan keskustatoimintojen alue mahdollistaa asuntojen sijoittamisen tonteille.

Asemakaavassa osoitetaan liiketiloja Itsenäisyyden- ja Murtokadun katutasoon sekä toimistotiloja 2.kerrokseen, kuten keskusta-alueella on ollut käytäntö.

Rakennusmassojen sijoittelussa on pyritty luomaan mielenkiintoinen kauppakuja tontin lounaiskulmasta koilliskulmaan Tammelankadulle. Näin saadaan aikaan säältä suojattu, vaihtoehtoinen yhteys katujen välillä sekä massoittelun myötä saatu aikaan suojaisa piha-alue korttelille.

Tornin korkeudesta on keskusteltu kaupunkikuvatoimikunnassa, jossa todettiin paikan olevan sopiva korkealle rakentamiselle. Tampereen kaupungilla on tekeillä Korkean rakentamisen selvitys (M&Y 2012) jolla pyritään löytämään sopivat paikat ja tavat Tampereen keskusta-alueen korkealle rakentamiselle. (EK 4.7.2012)

7. Ei nimeä

- hieno suunnitelma, eteenpäin vain
- alikulkutunnelissa voisi olla myös liiketiloja, jotta paikat pysyisivät siistimpinä ja estämässä autiotunnelmaa esim. myöhään iltaiiin; ehkä joku pikaruokapaikkakin
- miksei asematunnelissa ole enemmän liiketiloja, uusi tunneli kolkko nykyisellään; onko palveluja tulossa myöskään uuden tunnelin ja vanhan Itsenäisyydenkadun sisäänmenon välille

Vastine: Merkittiin tiedoksi. (EK 4.7.2012)

8. Nieminen

- Rastin korttelin kehittäminen esitetyllä tavalla on upea jatkumo Kansi- ja Keskusareena – hankkeille
- kilpailuaineiston mukainen toteuttaminen on erittäin toivottavaa
- korkeammasta rakennuksesta voi hahmotella jopa 30-kerroksisen hyvällä omalla tunnolla
- Itsenäisyydenkadun ylittäminen on tällä hetkellä asematunnelin ja seuraavien liikennevalojen välillä erittäin vaikeaa, ratkaisuksi haettava rakenteellisia esteitä ja alikulku luvatonta ylittämistä estämään.
- hyvä, että on lähdetty tekemään maamerkkiä
- toivottavasti ulkonäköön ja materiaalien laatuun muistetaan panostaa

Vastine: Merkittiin tiedoksi. (EK 4.7.2012)

9. Jukka Ollikainen

- hieno suunnitelma, toivottavasti toteutuu ilman mitään muutoksia, jotka heikentäisivät arkkitehtuurin tasoa.

Vastine: Merkittiin tiedoksi. (EK 4.7.2012)

10. Ei nimeä

- rohkeaa ja sopivaa täydennysrakentamista keskustaan

Vastine: Merkittiin tiedoksi. (EK 4.7.2012)